

WA	I/II		
SD	DN 24 - 30°		
GRmax 160 m² bei Gmin. 550 m² 1 WE oder GRmax 180 m² bei Gmin. 700 m² 2 WE oder GRmax DHH 95 m² bei Gmin 350 m² 1WE			



Bebauungsplan M. 1:1000

Datei: Hochgarten/Nach Überprüfungs 1/EBP-Variation nach Überprüfungs.pla

**A) Zeichenerklärung der Festsetzungen:**

- WA Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- II Haustyp: maximal zwei Vollgeschosse; Ein Kniestock über dem zweiten Vollgeschoss ist unzulässig. Ein Abstand von max. 40 cm von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, gemessen an der Aussenseite der Traufwand ist zulässig. Das Dachgeschoß darf kein Vollgeschöß werden; Oder Haustyp I zulässig.
- I Haustyp: Erdgeschoß als Vollgeschoss; Dachgeschoß mit Kniestock mindestens 1,30 m, maximal 1,60 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand. Dachgeschoß als Vollgeschöß möglich.

- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Offene Bauweise
- Einfahrt
- Maß in Meter
- Ortsbegleitgrünstreifen (mit heimischen Hölzern)
- Grenze des Geltungsbereiches
- Sichtdreieck
- SD Satteldach
- 2 WE Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude
- GR max. Höchstzulässige Grundfläche für Wohngebäude ohne Garagen und Nebengebäude
- Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- G min. Mindestgrundstücksgröße
- DN 25-30° Dachneigung, zB. 25 - 30°
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie

**B) Zeichenerklärung für Hinweise**

- Bestehende Flurstücksgrenzen
- Aufzuhebende Flurstücksgrenze
- 2856/1 Bestehende Flurnummer
- Bestehendes Wohn- und Nebengebäude

**C) Festsetzungen durch Text**

1. **Art der Nutzung**  
Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Gem. § 1 Ziffer 9 BauNVO werden Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.
2. **Maß der Nutzung, Abstandsflächen**  
Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Anzahl der Vollgeschosse und die höchstzulässige Grundfläche je Hauptgebäude. Unabhängig von den dargestellten Baugrenzen gelten die Abstandsflächen entsprechend der Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
3. **Grundform, Mindestgrundstücksgrößen, höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten und höchstzulässige Grundfläche.**  
Als Grundform für Wohngebäude sind rechteckige Formen zu verwenden. Die Traufseite muß mind. um 1/5 länger sein als die Giebelseite. Bei Doppelhäusern ist die Gesamtlänge beider Haushälften maßgebend.  
Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für ein Wohngebäude mit einer Wohneinheit 550 m², bei einer höchstzulässigen Grundfläche von 160 m² für das Hauptgebäude.  
Für ein Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten 700 m² bei einer höchstzulässigen Grundfläche von 180 m² für das Hauptgebäude.  
Für eine Doppelhaushälfte mit einer Wohneinheit beträgt die Mindestgrundstücksgröße 350 m² bei einer höchstzulässigen Grundfläche von 95 m² für das Hauptgebäude.
4. **Dachformen und Kniestöcke**  
Als Dachform für alle Haupt- und Nebengebäude wird Satteldach festgesetzt.  
Die zulässigen Dachneigungen betragen 24 - 30 Grad.  
Ein Kniestock ist nur bei dem Haustyp I zulässig. Die minimale Kniestockhöhe beträgt 1,30 m die maximale 1,60 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand. Ein Kniestock über dem zweiten Vollgeschöß ist unzulässig. Ein Abstand von max. 40 cm gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, gemessen an der Aussenseite der Traufwand ist zulässig.

Widerkehren, sind ab einer Außenbreite von 3,00 m und einem Vorsprung von min. 1,50 m vor die betreffende Außenwand zulässig. Ansatzpunkt der Widerkehren mind. 2,00 m von den Gebäudeecken des Hauptbaukörpers entfernt. Sie sind auf max. 40 % der Traufseitenlänge des Hauptgebäudes beschränkt. Die Firsthöhe von Nebengebäuden und Widerkehren muß mind. 50 cm unter dem Hauptfirst liegen. Es ist nur eine Widerkehre je Gebäude zulässig. Die Dachneigung muß mit Dachsteinen bzw. Dachziegeln in naturtofer Farbe erfolgen. Dachgauben und Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig.

Liegende Dachflächenfenster sind in der Größe auf max. 1,20 m² Glasfläche beschränkt und höchstens zweimal je Dachseite zugelassen. Die Dachüberstände müssen an den Giebelseiten mit 100 cm und an den Traufseiten 80 cm (waagrecht gemessen) ausgeführt werden. Doppelhausverbindungen sind mit gleicher Dachneigung an der Grundstücksgrenze höhengleich zusammen zu bauen.

5. **Sonnenkollektoren**  
Die Anbringung von Sonnenkollektoren und Absorbern auf Dachflächen ist nur in einer zusammenhängenden Fläche zulässig. Die Kollektoren sind parallel zur Dachfläche anzuordnen.
6. **Nebengebäude und Garagen**  
Garagen und Nebengebäude sind, sofern sie nicht ins Hauptgebäude integriert sind, mit einem Satteldach, entsprechend dem Hauptdach zu errichten. Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
7. **Höhenlage der Gebäude**  
Die Oberkante fertiger EG-Fußboden darf Max. 45 cm über dem Mittel des an das Grundstück angrenzenden Straßenniveau liegen. Höhenunterschiede zum natürlichen Gelände bzw. zum Nachbargebäude sind durch Böschungen auszugleichen.
8. **Fassadengestaltung**  
Als sichtbares Baumaterial an den Außenfassaden sowie im Außenbereich sind nur Holz und Putz zulässig. Balkonverkleidungen und Balkongeländer sind in Holz auszuführen. Bei Doppelhäusern ist dies in einheitlicher Form auszuführen.
9. **Garten und Freiflächen**  
Pro 250 m² Grundstücksfläche sind mind. 1 heimischer standorttypischer Laubbäum H= mind. 2,50 m und je 50 m² Grundstücksfläche ein standorttypischer, heimischer Strauch zu pflanzen. Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern, sowie Ziergehölzen für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt. Die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht ist bei allen Gehölzpflanzungen einzuhalten.
10. **Einzäunung**  
Die Zaunhöhe wird auf max. 100 cm beschränkt. Zum öffentlichen Raum dürfen nur Holzzäune errichtet werden. Zwischen den Nachbargrundstücken ist auch Maschendraht zulässig. Als Sichtschutz können die Zäune mit heimischen Sträuchern oder Beerensträuchern hinterpflanzt werden. Unzulässig sind Sichtfrenzungen aus Nadelgehölzen, Stroh- oder Schilmmatten, sowie Kunststoffplatten etc. Die Einhaltung der Sichtdreiecke muß gewährleistet sein und ist von sichbehinderter Bepflanzung über 80 cm freizuhalten.
11. **Ortsrandeinzäunung**  
Das Baugebiet ist laut Planeintrag am süd-westlichen Ortsrand mit Büschen und Bäumen in Gruppen anzupflanzen.
12. **Bodenversiegelung**  
Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen sind auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Der Oberflächenbelag ist wasserundurchlässig (z.B. Kies, Pflaster, Rasentugensteine, etc.) auszubilden.
13. **Garagen und Stellplätze**  
Die notwendigen Garagen und Stellplätze je Wohneinheit ergeben sich aus der Stellplatzsatzung der Gemeinde Raisting § 2 Abs. 1, die Ausstattung der Stellplätze ist nach § 3 der Satzung herzustellen.
14. **Leitungen**  
Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Die Rechte der Deutschen Telecom nach dem TWG bleiben unberührt.
15. **Lagern, Abstellen**  
Lager für Schrott, Abfälle, sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Die Aufstellung und Anordnung von einzelnen Stellplätzen für Wohnwagen, Booten sowie für überörtliche Lagerbehälter für flüssige und gasförmige Stoffe im Freien ist im Geltungsbereich mit einer Sichtschutz Bepflanzung zulässig.
16. **Stützmauern, Geländeänderungen**  
Stützmauern und großflächige Geländeänderungen sind auf Privatgrundstücken unzulässig.

**VERFAHRENSMERKKE**  
zum Bebauungsplan "AM HOCHGARTEN" der Gemeinde Raisting Lkr. Weilheim/Schongau

Die Gemeinde Raisting erläßt auf Grund §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) diesen Bebauungsplan als

**SATZUNG**

a) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 2 BBauG wurde durchgeführt in Form einer **Öffentlichkeitsanhörung** am **05.11.1993**.  
Dabei wurden die Ziele der Planung dargestellt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.

Raisting, den **05.08.94**  
  
Bürgermeister

b) Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom **24.08.94** gemäß § 2 Abs. 3 BBauG am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Raisting, den **04.11.94**  
  
Bürgermeister

c) Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom **07.07.04** die Überarbeitung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Raisting, den **24.08.2004**, Bürgermeister   
Der Beschluß wurde am **19.07.04 bis 20.07.04** öffentlich bekanntgegeben.

d) Die erneute Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Absatz 2 BBauG wurde durchgeführt in Form einer **Öffentlichkeitsanhörung** v. **10.05.05 bis 20.05.05**. Dabei wurden die Ziele der Planung dargestellt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.  
am **10.05.05 bis 22.05.05**

e) Das Überprüfungsverfahren durch die Fachbehörden wurde durchgeführt vom **22.07.05**.  
Raisting, den **25.07.2005**, Bürgermeister

f) Die Gemeinde Raisting hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **07.02.2005** den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.  
Raisting, den **03.12.2005**, Bürgermeister

g) Das Landratsamt Weilheim / Schongau hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom ..... gem. § 11 BBauG genehmigt.  
Weilheim i.O.B., den ..... i.A. ....

h) Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit der Begründung vom **19.12.2005** bis **19.12.2005** gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Anlagen sind am ..... öffentlich durch ..... bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 rechtsverbindlich.  
Raisting, den **19.12.05**, Bürgermeister

Hinweis:  
Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BBauG beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes wurde mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung oder die Verletzung nicht innerhalb eines Jahres ab Bekanntmachung der Genehmigung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht.

# Bebauungsplan

## Endfassung

### Am Hochgarten

Gemeinde Raisting

Lks. Weilheim/Schongau

Masstab : 1:1000

Planverfasser:

norbert  
**schneck**  
architekt  
rothstrasse 9 82399 Raisting  
tel. 08807 - 5297 4454

Raisting, den 29.09.2005